

STIMA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO CON DURATA TRENTENNALE
DEL TEATRO PIETRO MASCAGNI

del diritto di usufrutto sul teatro comunale "Pietro Mascagni" ha effettuato la stima

PREMESSA

La presente relazione, preordinata a formulare il valore venale più probabile del teatro Mascagni di Chiusi, presenta manifeste difficoltà dovute al fatto che trattasi di immobile caratterizzato da unicità per quanto concerne la specifica destinazione (teatro). Del tutto inutile, nel caso in esame, sarebbe stato il ricorso ad indagini presso specialisti del settore delle vendite immobiliari (agenzie), attesa l'assoluta mancanza di riferimenti in ordine ad alienazioni di beni di siffatte caratteristiche nell'ambito territoriale di riferimento. Ad ogni modo, ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli, lo scrivente ha provveduto ad analizzare tutti i possibili criteri che vengono utilizzati dagli stimatori per pervenire alla formulazione del valore venale più probabile di un immobile avente destinazione a teatro. Lo studio dei criteri in riferimento alle stime redatte dagli altri professionisti ha altresì indotto ad analizzare l'adozione di alcuni parametri che hanno avuto incidenza determinante sul quantum finale.

DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA

Il teatro, intitolato al maestro e compositore Pietro Mascagni, fu costruito su progetto dei tecnici locali Cristofano Crociani, Flaminio Betti, Pietro Galeotti e Alberto Pianigiani. Fu inaugurato il 26 giugno del 1938, e il 29 giugno fu messo in scena L'amico Fritz con il Maestro Mascagni a dirigere la "Sinfonia delle maschere". La costruzione, iniziata nel 1927 dall'Accademia dei Filaleti di Chiusi, fu sospesa per difficoltà finanziarie. L'Accademia, con deliberazione del 21 giugno 1936, decise di donare il teatro al Comune, a condizione che lo ultimasse entro tre anni. A distanza di sei anni dalla sua inaugurazione, tra il 21 e il 22 giugno 1944, il teatro Mascagni fu sede di alcuni degli scontri della cosiddetta battaglia di Chiusi che vide opporsi i soldati tedeschi e quelli degli alleati (sudafricani) per la liberazione di Chiusi. Alterne vicende hanno, successivamente, visto la chiusura del teatro per motivi di inagibilità. È stato recuperato alla sua attività nel 1996 a seguito di lavori di restauro e adeguamento sia strutturale che dell'impiantistica su progetto elaborato e diretto dall'ufficio tecnico comunale.

Il manufatto ricade nella zona territoriale omogenea LC02 - Sd- F (UOTE 2 Servizi di Livello Comunale), secondo il vigente Piano Operativo del Comune di Chiusi. L'ingresso principale è sito su via Giuseppe Garibaldi, il teatro è altresì collegato con via della Pietraccia. La forma generale in pianta è quella di un grande trapezio diviso in tre corpi, che definiscono i settori più importanti, sottolineati da tre coperture distinte: il corpo distribuzione con i servizi, la struttura della platea-galleria, la torre scenica. Il corpo distribuzione, sovrastato, al secondo piano, da una sala proiezioni/riunioni, ricade sulla traccia di un precedente fabbricato esistente almeno fin dall'anno 1940, così come la porzione afferente al palcoscenico, mentre la platea è situata sul suolo un tempo occupato da una corte. La struttura portante in elevazione dell'intero manufatto in esame è costituita di muratura. La torre scenica, nella terminologia teatrale, è quella parte di teatro posta dietro l'arco scenico; ha uno sviluppo verticale pari o superiore all'altezza del boccascena e solitamente ha una superficie pari allo spazio usufruibile sul palcoscenico. Alla sommità della torre scenica sono posti uno o più piani di ballatoio e il graticcio, elementi fondamentali per la movimentazione e il sollevamento in coperta delle scene. La copertura del palcoscenico è realizzata in legno. L'ingresso principale e il secondario consentono di accedere, dove è presente una controsoffittatura sospesa a forma di volta a carena, corredata di un lampadario in vetro; detta "volta" raccoglie la luce aumentando il gioco chiaroscurale dell'illuminazione. Il bancone biglietteria, cinge il lato destro ed è posto all'ingresso principale. La volta a carena è una volta a padiglione sezionata con un piano orizzontale, di distribuzione largo circa sette metri e lungo circa venti metri, che consente il passaggio e il collegamento con la platea, i servizi igienici (del piano terra), la scala principale e - quindi - i piani superiori. Sia il foyer che l'atrio/corridoio presentano le stesse finiture. Aggettivate da nicchie di forma irregolare illuminate dall'interno

(rivelanti pitture murali), nell'atrio, due finte porte di tessuto rosso, contornate sulla parete e posizionate frontalmente ai due ingressi della platea, compongono lo spazio. Le pareti del sottoscala, in fondo all'atrio, sono foderate di moquette ed incorniciano l'apertura (celata da una tenda di velluto) del disimpegno dei servizi igienici. Nell'atrio un ampio passaggio, con rampa, separano la hall dal piano inclinato della platea. Questa, di forma rettangolare, è cinta e attraversata da corridoi che servono i vari punti nella sala: i soppalchi laterali (rispetto al boccascena), i settori rialzati del fondo platea e le diciotto file di poltroncine disposte trasversalmente (e quasi simmetricamente) nella sala e suddivise (dalle corsie) in quattro gruppi. I corridoi laterali sono scanditi da una serie di cinque pilastri per lato (a guisa di un portico), che, oltre a determinare la misura della larghezza degli spazi di fruizione, sorreggono staticamente gli sbalzi della galleria sovrastante e si ergono intorno alla platea secondo una tripla altezza, terminando in corrispondenza delle nervature del controsoffitto dorato disegnato con leggeri rilievi a mo' di solaio a cassettoni. Nella platea ci sono uscite di sicurezza, il teatro dispone di n.386 posti in parte in platea e ed in parte in palchetti, fra poltroncine imbottite disposte per file e poltrone, tutte di color rosso e in buono stato. Il piano di calpestio della platea presenta una pendenza del 5,4% circa (cinque e quattro per cento), con una differenza di quota che raggiunge il metro dal punto più basso (in prossimità del boccascena) fino al punto più alto (in corrispondenza della parete della sala proiezioni lato palcoscenico). Detta inclinazione del piano della platea migliora le condizioni di visibilità per gli spettatori, sebbene - al fine di garantire l'idoneità della vista - occorrerebbe modellare il pavimento della platea secondo la cosiddetta curva della visibilità, che è rappresentata da una funzione logaritmica con derivata sempre positiva.

CRITERIO UTILIZZATO AI FINI DELLA PRESENTE STIMA

DETERMINAZIONE DEI VALORE VENALE PIÙ PROBABILE DEL TEATRO

L'assoluta mancanza di riferimenti idonei all'utilizzo del criterio sintetico-comparativo (assenza di atti di compravendita di immobili di siffatte caratteristiche e destinazione d'uso) nonché la mancanza di verosimili indicazioni circa i prezzi di mercato delle locazioni inerenti alla specificità della tipologia edilizia de qua, indurrebbe a disattendere ogni e qualsivoglia criterio fondato su dette basi e - conseguentemente - ricorrere ad un metodo alternativo che rifletta una certa affidabilità (purtroppo non ravvisabile in altri metodi, come sopra esposto); il criterio di stima adottabile in casi del genere è quello cosiddetto "a costo di costruzione", che può essere utilizzato ogni qualvolta sussistano difficoltà nel reperimento di altri elementi che possano garantire un'adeguata affidabilità in ordine alla determinazione del valore di mercato effettivo (o, ancor meglio) coincidente (nel gergo estimativo) con il cosiddetto "valore venale più probabile". In pratica, ci si avvale di un metodo che conduce ad un importo complessivo che viene poi ad essere utilizzato in surroga del cosiddetto "valore di mercato" del bene, qualora questo non sia in altro modo determinabile. L'affidabilità del criterio succitato (stima "a costo di costruzione") è stata confermata anche dal supremo organo di giustizia amministrativa: "E' corretta la stima del valore venale dell'immobile correlata al costo di costruzione, anziché al valore di mercato, quando all'immobile stesso, per caratteristiche ed ubicazione, non può attribuirsi un prezzo diverso da quello dei materiali impiegati per realizzarlo" (Consiglio di Stato, sez. V, 6 dicembre 1984, n. 888). Pertanto, il valore venale dei beni oggetto della presente stima, può essere determinato sulla scorta dei prezzi correnti di mercato delle attività edilizie poste in essere per realizzarli, applicando un coefficiente correttivo (inferiore ad uno) che tenga conto della vetustà delle opere ed aggiungendo il valore di mercato attuale del lotto di terreno di ubicazione, le spese di progettazione e direzione dei lavori (etc.) e le spese necessarie per onorare i rapporti con la pubblica amministrazione che ha rilasciato il titolo abilitativo alla edificazione (oneri concessori), nonché gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza. D'altro canto, la determinazione del valore venale più probabile attuale dei beni oggetto della presente relazione, effettuata mediante il ricorso al criterio di stima cosiddetto "a costo di costruzione", è pur sempre riconducibile ai principi estimativi sottesi al metodo "comparativo": infatti, il computo metrico, che costituisce parte integrante di un progetto edilizio, si basa essenzialmente su una stima dei costi da affrontare per la realizzazione dell'opus siccome concepita dal progettista (e, proprio per tale ragione, il computo metrico viene definito "estimativo"). Nel caso di specie, al fine di determinare il costo di costruzione delle opere oggetto della presente relazione, si è fatto ricorso ad uno studio dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Firenze in collaborazione con Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Firenze con il Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali laureati della provincia di Firenze e con Collegio dei Periti Agrari e dei periti Agrari laureati della provincia di Firenze dove sono stati determinati i costi di costruzione per tipologia di fabbricato; ebbene, le medie dei costi unitari di costruzione dei

teatri con accurato grado di finitura risultano da € 600,00 ed € 1.000,00 per metroquadrato; stante la condizione generale del teatro e le finiture presenti si può assumere € 1.000,00/mq come valore di riferimento; Dall'iter che deve condurre alla stima del valore venale del cespite in parola è - come sopra indicato - l'applicazione del costo unitario prescelto: Euro 1.000,00 moltiplicato 2.540,00 mq, pari a € ; questo importo, però, deve essere considerato al lordo della vetustà dell'immobile. L'importo succitato, deve ritenersi altresì comprensivo delle spese per la progettazione, direzione dei lavori, coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, collaudi etc., nonché delle spese per l'attuazione dei piani di sicurezza e delle spese generali.

Per quanto concerne il coefficiente di vetustà devesi rilevare che il teatro ha un'età che supera i 60 anni. Solitamente, per edifici di circa 60 anni, la vetustà è compresa tra il 30% ed il 40%, quindi il coefficiente risulterebbe compreso tra 0,7 e 0,6. Va comunque precisato che il teatro è in ottime condizioni e non necessita di interventi imminenti di ristrutturazione, visti i vari investimenti fatti negli anni; pertanto, il coefficiente di vetustà assunto sulla scorta delle predette considerazioni è pari a 0,7 (corrispondente ad una vetustà del 30%).

Coefficienti di differenziazione utilizzati ai fini della presente stima.

I coefficienti di differenziazione che saranno adoperati sono i seguenti: coefficiente di ubicazione del cespite, coefficiente storico- culturale, coefficiente di pregio artistico e coefficiente parcheggi; i primi tre sono dei coefficienti maggiorativi del valore dell'immobile (in quanto maggiori di uno), il quarto peggiorativo (minore dell'unità). Si procede ad esplicitare le ragioni sottese all'adozione dei coefficienti.

Coefficiente di ubicazione del manufatto

Il teatro ubicato in una porzione della città "centralissima" con vicinanza di parcheggi pubblici, dette circostanze, inducono a ritenere applicabile un coefficiente maggiorativo che può ragionevolmente essere posto pari a 1,15 (cioè si assume un'amplificazione del valore del 15%).

Coefficiente maggiorativo per il carattere storico-culturale

Il "teatro", nella sua globalità espressiva, è da considerarsi uno dei fenomeni più complessi della nostra storia culturale. Lo stesso edificio teatrale, in ogni epoca, è comprensibile solo se messo in relazione all'evento spettacolare; lo spazio scenico, infatti, si può considerare come un insieme formato dalla struttura architettonica "stabile" e dalla struttura "effimera" dello spettacolo: due elementi strettamente correlati e il cui sviluppo storico è dettato dalle reciproche esigenze. Non si può pensare, quindi, di separare in maniera netta la struttura architettonica da quella dello spettacolo, la struttura "stabile" da quella "effimera". Neanche, a parere di chi scrive, sotto il profilo estimativo, risultando - anzi - il valore di stima concatenato all'insieme delle due strutture. Il valore di un immobile di siffatte caratteristiche, pertanto, non può prescindere dall'assumere quale elemento fondamentale ciò che il teatro ha rappresentato, rappresenta e rappresenterà nel futuro per la città. Il teatro, sorto (pressoché nell'attuale configurazione) verosimilmente negli anni '40, in effetti, quantunque non possa definirsi un edificio "storico" in quanto non debitamente censito presso la competente Soprintendenza, ha assunto nel corso degli anni di esercizio un ruolo basilare nell'ambito dell'intero comprensorio lametino, avendo ospitato manifestazioni socio-culturali, teatrali, concertistiche, etc., e costituendo, pertanto, da diversi decenni, il centro pulsante della vita culturale della città; l'immobile di cui si discute, è stato effettivamente destinato, fin dall'epoca della sua costruzione, a teatro; pertanto, sulla scorta delle succitate valutazioni, è fuor di dubbio che occorre assegnare al manufatto un valore supplementare che ne riconosca l'indubbia rilevanza sotto il profilo storico-culturale. Il coefficiente che tenga conto delle circostanze summenzionate si assumerà pari a 1,25.

Coefficiente maggiorativo per la presenza di caratteri di pregio artistico

Il teatro, così come si presenta allo stato, è in grado di attrarre l'attenzione del visitatore, garantendo un discreto "colpo d'occhio" infatti, l'ampio ingresso/corridoio, l'accostamento dei colori che si nota entrando in platea, la presenza di sculture e dipinti, le modanature e le decorazioni (e le finiture in genere), lo rendono discretamente apprezzabile. Il coefficiente che tenga conto dei caratteri di pregio artistico si assumerà pari a 1,05.

Determinazione del valore venale più probabile del teatro

L'applicazione dei coefficienti di differenziazione all'importo di base già determinato in precedenza, , consente di determinare il valore venale del teatro così come si presenta allo stato attuale:

Valore Base: € 2.540.000,00

Ubicazione: 1,15

Carattere storico culturale: 1,25

Pregio artistico: 1,05

Valore venale: € 2.540.000,00 x 1,15 x 1,25 x 1,05 = **€ 3.833.812,50**

Determinazione del valore dell'usufrutto a termine trentennale

L'applicazione dei coefficienti di differenziazione all'importo di base già determinato in precedenza, , consente di determinare il valore venale del teatro così come si presenta allo stato attuale:

Valore della piena proprietà :€ 3.833.812,50

Durata dell'usufrutto: 30 anni

Tasso di interesse legale: 0,30%

Valore della nuda proprietà: € 3.504.311,65

Valore dell'usufrutto: € 329.500,85

Il Perito

